



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ**

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**ANEXO DA ESC. ANTÔNIO SILVEIRA DA
CUNHA - ITAPIXUNA
AUGUSTO CORRÊA - PA**

ENDEREÇO:	RUA PRINCIPAL, S/Nº
BAIRRO:	CENTRO
MUNICÍPIO:	ITAPIXUNA, AUGUSTO CORRÊA - PARÁ - CEP: 68.610-000
LOCADORA:	MIGUEL PINHEIRO CUNHA
DESTINAÇÃO:	ANEXO DA ESCOLA ANTÔNIO SILVEIRA DA CUNHA

**Augusto Corrêa - PA
Dezembro/ 2022**


**Edmundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAU/PA
A88705-8 - SEPLADE
MATRICULA IP 010016-1**

01



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ**

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

- LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
- ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO


Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA
A88705-8 - SEPLADE
MATRICULA: IP 010016-1

01 - OBJETIVO

Este Laudo de Avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado de imóvel para locação com base no mercado imobiliário da região e determinar o real estado de conservação do imóvel para um diagnóstico geral sobre o prédio, identificando as eventuais ANOMALIAS CONSTRUTIVAS ou FALHAS DE MANUTENÇÃO para análise dos riscos oferecidos aos usuários ou a finalidade a que se destina no contrato de locação do referido imóvel.

02 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel térreo em alvenaria medindo a sala de aula com 4,52m (frente) x 8,50m (fundo), e um banheiro com 3,10m (frente) x 1,60m (fundo), totalizando uma área total construída de 43,38m², com piso cimentado na sala e calçada frontal e revestimento em reboco e pintura acrílica sem emassamento. O imóvel possui energia e água, porém, com ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência.

03 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: Rua Principal, S/Nº – Bairro: Centro Augusto Corrêa – Pará – CEP: 68.610-000.

ESTRUTURA: Fundação corrida em concreto ciclópico.

ALVENARIA: Alvenaria em cerâmica.

ESQUADRIAS: Com porta de rolo de ferro na fachada principal e esquadria em madeira nas janelas.

PISOS E REVESTIMENTOS: Piso cimentado na sala e com cerâmica no piso e com revestimento em cerâmica a meia altura no banheiro e reboco nas duas faces da alvenaria.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Com ausência de luminárias de emergência, porém, estando o resto do prédio em bom estado de conservação e manutenção.

INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS: Em boas condições.

PINTURA: Com tinta acrílica no interior e exterior da sala.

FORRO: Ausência de forro no interior da sala, porém, com forro em PVC no banheiro.

04 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 – Localizado em área rural do município.

02 – Está implantado em área de terreno plano.

03 - Infraestrutura urbana: servido por linha de ônibus próxima e abastecido por rede de água, luz, internet, celular, coleta de lixo e asfalto.

04 – Equipamento comunitário e de serviços à população: dotado de segurança, educação, saúde, lazer, templos religiosos, etc.

05 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.635-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“ 9.1.1 – A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o desempenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser deles extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de funcionamento desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de grau elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

06 – DATA DA VISITA: 15.11.2022

07 – METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado no bairro de localização do imóvel alugado. Tal valor foi encontrado por meio de levantamento junto a imobiliárias e por pesquisa de mercado.

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores.

1 – PADRÃO CONSTRUTIVO

BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40

2 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO

RUÍM	0,75
MÉDIO	0,90
BOM	1,15
ÓTIMO	1,40

3 – LOCALIZAÇÃO

PERIFERIA	0,70
MÉDIA	0,90
BOA	1,20
EXELENTE	1,50

08 – VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Mercado** para o cálculo de VALOR MÉDIO LOCATÍCIO praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO DE FATORES, neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, padrão construtivo, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 952,15$$



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ**

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

09 - FATOR DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	BOM	BOA
1,15	1,15	1,20

10 – VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times LO_C$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

LO_C = Localização do Imóvel

$$V_M = 952,15 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 1.511,06$$

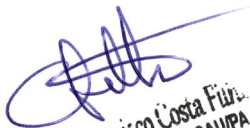
11 – ENCERRAMENTO

O valor a ser contratado para o imóvel objeto deste estudo deverá estar dentro do intervalo entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 08) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 10), conforme exposto abaixo:

$$R\$ 952,15 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 1.511,06$$

VALOR MÉDIO DE MERCADO R\$ 952,15

VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO R\$ 1.511,06


Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAU/PA
A88705-8 - SEPLADE
MATRICULA Nº 010018-1

05

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Interior da sala 02.

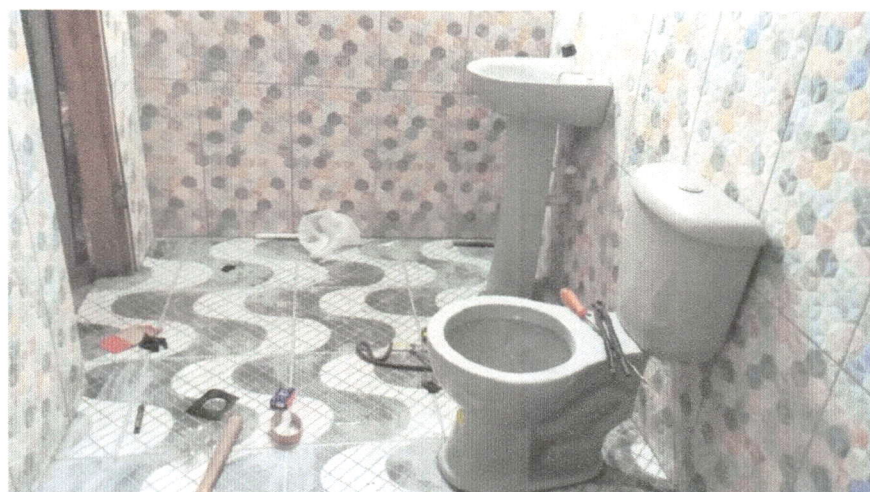


Foto 02: Interior do banheiro com piso e revestimento cerâmico.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ**

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

12 - CONCLUSÃO

O imóvel em análise está implantado em terreno seco, bem arejado, localizado em área de fácil acesso. Contando com asfalto na frente e no entorno da escola, com rede de energia elétrica e coleta de lixo são pontos de valorização do imóvel.

A ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência é um ponto de desvalorização do referido imóvel.

Possuindo todas as características acima citadas, e o preço de locação dos imóveis no entorno ser compatível com os praticados na cidade para prédios com características semelhantes, colocamos o referido prédio como apto para locação da administração pública.

Este **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL** é composto por 07 (sete) folhas impressas e numeradas, foi elaborado pelo Arquiteto e Urbanista que o subscreve.

Augusto Corrêa (PA), 07 de dezembro de 2022.

Raimundo Francisco Costa Filho
Arq. e Urbanista CAU/PA A88705-6
Matrícula Nº 010016-1

Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA
A88705-6 - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 010016-1